

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
<b>Tárgy:</b>	A Debrecen-Józsa, Csonkatorony utca térségében található 27907/2/II. hrsz-ú ingatlanrész árverés útján történő hasznosítása
<b>Iktatószám:</b>	VAGY-15330-11/2023
<b>Ügyintéző:</b>	Dr. Csikós Judit
<b>Feladatot jelent:</b>	Dr. Papp László polgármester  Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője  részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	Tulajdonosi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2023. június 13.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	<a href="#">Szabályozási terv (Előterjesztés melléklete)</a>
	<a href="#">Változási vázrajz (Határozati javaslat melléklete)</a>

## **Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Debrecen-Józsa, Csonkatorony utca térségében található **belterületi 27907/2 hrsz-ú, „legelő”** művelési ágú, 1 ha 8420 m<sup>2</sup> területű, 32,05 AK értékű belterületi ingatlan, mely a jelen előterjesztés mellékletét képező Szabályozási terv részletén is feltüntetésre került.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet szerint a szóban forgó ingatlan beépítésre nem szánt, belterületi, általános mezőgazdasági terület (Z-Kk).

Az ingatlan jelenleg nem hasznosított.

### **Az ingatlan a Debrecen-Józsa Tócsóvölgy Természetvédelmi Terület részét képezi.**

**Az Önkormányzat Közgyűlése** a helyi jelentőségű természeti értékek védelméről szóló 24/2006. (VIII. 14.) rendeletével a **Debrecen-Józsa Tócsóvölgyi Természetvédelmi Területet - közte az érintett ingatlant is - helyi jelentőségű természeti értéként védetté nyilvánította** azzal az indokkal, hogy a tájhatáron (Hajdúság és Nyírség) fekvő természetes vízfolyás és az azt kísérő rétek és erdők máig fennmaradt tájképi és természeti értékeinek, és az ott élő növény és állatvilág megóvása, rekonstrukciója a védetté nyilvánítás révén lehetséges.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 38. § (1) bekezdés b) pontja szerint védett természeti területen **a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges a legeltetéshez**, mely során be kell tartani a környezetvédelmi és természetvédelmi előírásokat. A területhasználat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és egyedi értékek megőrzésére.

A természetvédelmi hatóság korlátozhatja, felfüggesztheti vagy megtilthatja a védett természeti értékeket és területet károsító vagy súlyosan veszélyeztető tevékenységeket, valamint természetvédelmi bírsággal sújthatja a földhasználót a hatályos jogszabályok megsértése, be nem tartása, a helyreállítási kötelezettség határidőre történő teljesítésének elmulasztása esetén.

A terület a Tócsó-völgy különleges természet-megőrzési területnek (**NATURA 2000 terület**) is része, melyre vonatkozó rendelkezéseket az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet, valamint az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet tartalmazza.

A NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól szóló 269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet részletezi a NATURA 2000 gyepterületek földhasználati előírásait, mely alapján a gyepterületeket legeltetéssel, illetve kaszálással kell hasznosítani, ahol csak szarvasmarha, juh, kecske, szamár, ló és bivaly legeltethető, és a túllegeltetés tilos.

Fentiekén túl az érintett ingatlan az **Országos Ökológiai Hálózat magterületének részét** is képezi, figyelemmel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben foglaltakra.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Termőföldvédelmi törvény) 2. § 12. pontja szerint az a földrészlet, amely a település belterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban legelő (gyep) művelési ágban van nyilvántartva, **mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földnek minősül, melyre** ugyanezen jogszabály 1. § (3) bekezdése értelmében **a termőföldre vonatkozó rendelkezéseket** – a földvédelemre, valamint a mellékhasznosításra megállapított szabályok kivételével – **alkalmazni kell.**

A Termőföldvédelmi törvény 5. § (1) bekezdése alapján a földhasználó köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (hasznosítási kötelezettség). A hasznosítással kapcsolatos kötelezettség elmulasztása esetén az ingatlanügyi hatóság földvédelmi bírsággal sújthatja a földhasználót.

A fent leírt hasznosítási kötelezettség miatt **az Önkormányzat érdekét az ingatlan haszonbérlet útján történő hasznosítása szolgálná**, melynek folytán az Önkormányzat mentesülne a földrészlet karbantartási kiadásaitól, biztosított lenne a területen a talajvédelmi és természetvédelmi előírások betartásával a művelési ágnak megfelelő (legeltetés) állapot.

Tekintettel arra, hogy az érintett ingatlan a Tóció csatorna közvetlen közelében található, a Deczki Geod Kft. változási vázrajzot készített az érintett ingatlan használati megosztásáról, mivel a Tóció csatorna mellett 6 méter védőtávolság kialakítása indokolt. A 4832/2023. munkaszámú változási vázrajz jelen előterjesztés határozati javaslatának mellékletét képezi.

A változási vázrajzot figyelembe véve tehát a teljes ingatlanból a **27907/2/II. hrsz-ú, „legelő” művelési ágú, 1 ha 2634 m<sup>2</sup> területű, 21.98 AK értékű ingatlanrész haszonbérbe adására van lehetőség.**

**A Vagyonkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanrész haszonbérleti díját nettó 101.820 Ft/év, a forgalmi értékét nettó 15.075.750 Ft értékben állapították meg.**

Az ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerinti **mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, mely ingatlan használatára, hasznosítására a Földforgalmi törvény speciális feltételeket ír elő.**

A Földforgalmi törvény 2. § (2) bekezdése szerint a védett természeti területnek minősülő földre a Földforgalmi törvény rendelkezéseit a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

A Földforgalmi törvény 38. § (1) bekezdés szerint **a föld tulajdonosa a föld használatát, hasznosítását az e törvényben meghatározott módon és mértékben, a törvényben meghatározott természetes személy, valamint jogi személy javára haszonbérlet, szívésségi földhasználat, továbbá - bizonyos esetekben - rekreációs célú földhasználat jogcímen engedheti át.**

A Földforgalmi törvény 40. § (1) bekezdés szerint a 38. § (1) bekezdésében meghatározott jogcímenek alapuló **földhasználat jogát - a törvényben meghatározott kivételekkel - földműves és mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti meg.**

A Földforgalmi törvény 41. §-a alapján nem szerezhetsz földhasználati jogosultságot az olyan gazdálkodó szervezet, amely nem minősül átlátható szervezetnek, valamint a nyilvánosan működő részvénytársaság.

A Földforgalmi törvény 42. §-a értelmében **a földhasználati jogosultság megszerzésének feltétele, hogy**

- a földhasználati jogosultságot szerző fél a földhasználati szerződésben vállalja, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt megfelel a 40. §-ban és 41. §-ban meghatározott feltételeknek,
- a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
- a szerző fél a földhasználati szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy

közzokiratba foglaltan nyilatkozzon arról, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.

A szerző fél tekintetében a 42. §-ban jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat a földhasználati jogosultság átengedéséről szóló szerződésnek kell tartalmaznia.

A földhasználati jogosultság megszerzésének megengedett mértékére a Földforgalmi törvény 16. § (2)-(5) bekezdésében foglaltak az irányadók, mely szerint a földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet – néhány kivétellel – a föld birtokát a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával, legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).

A Földforgalmi törvény 44. § (1) bekezdése szerint a haszonbérleti szerződés **határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és legfeljebb 20 évre köthető meg.**

A Földforgalmi törvény 46. § (1) bekezdése az erdőnek nem minősülő föld haszonbérbe adása esetére **meghatározza az előhaszonbérleti jog jogosultakat, illetve azok sorrendjét.**

A Földforgalmi törvény 49. § (1) és (1c) bekezdése szerint a föld haszonbérbe adása esetén a földre vonatkozó, és a haszonbérbeadó által **elfogadott haszonbérleti ajánlatot haszonbérleti szerződésbe kell foglalni, és azt a haszonbérbeadónak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére meg kell küldeni** az e törvényen, valamint más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival **hirdetményi úton történő közlés** érdekében. A Földforgalmi törvény 49. § (2) bekezdése szerint a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlése a kormányzati portálon való közzététellel valósul meg.

A haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló közzétételi kérelmet – az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet alapján – a haszonbérbeadónak kell benyújtania a jegyzőhöz.

A Földforgalmi törvény 49. § (3) bekezdése szerint az előhaszonbérleti jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 15 napos jogvesztő határidőn belül tehet a haszonbérleti szerződésre elfogadó, vagy az előhaszonbérleti jogáról lemondó jognyilatkozatot.

A Földforgalmi törvény 50. § (1) bekezdés b) pontja értelmében **a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül** a beérkezett jognyilatkozatokról **iratjegyzéket készít, és azt a haszonbérleti szerződés eredeti példányával, a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a haszonbérbeadó részére, ha a haszonbérleti szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól.**

A Földforgalmi törvény 59. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az állam, illetve **az önkormányzat tulajdonában álló föld földhasználati jogosultságának az átengedéséhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.**

Az ingatlanrész hasznosítása tekintetében a Földforgalmi törvény fentiekben ismertetett rendelkezései mellett a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényt (a továbbiakban: Nvtv.), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény haszonbérletre vonatkozó szabályait is alkalmazni kell.

Az Nvtv. 11. § (10) és (11) bekezdése alapján a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely a hasznosítási szerződésben vállalja, hogy a szerződés szerinti beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségének eleget tesz és a vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (2) bekezdése értelmében **a Közgyűlés az üzleti vagyonnak minősülő önkormányzati vagyon hasznosításának jogát 500 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.** A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon bérlőkijelölés, **árverés**, versengő ajánlatkérés vagy pályáztatás útján hasznosítható.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

**A fentiekre tekintettel javaslom a változási vázrajz szerinti ingatlanrész árverés útján történő hasznosítását az ingatlanforgalmi szakértők által meghatározott haszonbérleti díjnak megfelelő 101.820, -Ft + áfa/év összegű induló licitár megjelölésével 5 gazdasági évre, azaz 2028. október 31-ig tartó határozott időtartamra.**

**Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fentiek alapján a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.**

### Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2)-(5) bekezdése, 38. § (1)-(2) bekezdése, 40-43. §-a, 44. § (1) bekezdése, 46-50. §-a, 59. § (1) bekezdés a) pontja, a 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) és (11) bekezdése és a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés b) pontja, 27. §-a és 3. melléklete alapján, figyelemmel a 1996. évi LIII. törvényben, a 2007. évi CXXIX. törvényben, a 2013. évi V. törvényben, a 2013. évi CCXII. törvényben, a 2018. évi CXXXIX. törvényben, a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendeletben, a 269/2007. (X. 18.) Korm. rendeletben, a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben, a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendeletben, valamint a 24/2006. (VIII. 14.) rendeletben foglaltakra

1./ haszonbérbeadás útján hasznosítja a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képező, Debrecen-Józsa, Csonkatorony utca térségében található belterületi 27907/2 hrsz-ú ingatlannak - a Deczki Geod Kft. által használati megosztás tárgyában készített, 4832/2023. munkaszámú, mellékelt változási vázrajz szerinti - 27907/2/II. hrsz-ú, „legelő” művelési ágú, 1 ha 2634 m<sup>2</sup> területű, 21.98 aranykorona értékű ingatlanrészét 2028. október 31. napjáig tartó határozott időtartamra.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész tekintetében a hasznosítás módjaként árverést határoz meg, és az ingatlanrész induló haszonbérleti díját 101.820, -Ft/év + áfa összegben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész tekintetében haszonbérelőnek kijelöli az árverésen legmagasabb haszonbérleti díjat megajánló ajánlattevőt azzal, hogy

- a) az árverés nyertese a haszonbérleti szerződést az árverés napját követő 60 napon belül köteles megkötni,
- b) az ingatlanrész vonatkozásában a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 46. §-a szerinti jogosultakat előhaszonbérleti jog illeti meg,
- c) a haszonbérelő az első évre vonatkozó haszonbérleti díjat a haszonbérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló haszonbérleti díj 10 %-ának megfelelő összegű letéti díjnak a haszonbérleti díjba történő beszámításával – köteles megfizetni az Önkormányzat részére,
- d) a haszonbérleti díj 2024. január 1. napjától kezdődően minden év január 1. napjától - a haszonbérleti szerződés módosítása nélkül is - megemelkedik a KSH által a tárgyévet megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően, melyet a haszonbérelő az adott év március 31. napjáig köteles megfizetni az Önkormányzat részére,
- e) a haszonbérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy
  - ea) a haszonbérelő az ingatlanrészt kifejezetten csak a művelési ágnak megfelelően hasznosíthatja (legeltetés), valamint
  - eb) az Önkormányzat a haszonbérleti szerződést önkormányzati érdekből a gazdasági év végére (október 31.), írásban, kártalanítási és indokolási kötelezettség nélkül felmondhatja,
- f) tekintettel az ingatlanrész különleges helyzetére (a Debrecen-Józsa Tócsóvölgy Természetvédelmi Terület része, NATURA 2000 terület része, Országos Ökológiai Hálózat magterülete, helyi jelentőségű természeti értékként védett terület) a haszonbérelő köteles a vonatkozó környezetvédelmi és természetvédelmi jogszabályokban - különösen, de nem kizárólagosan a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben, a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól szóló 269/2007. (X. 18.) Korm. rendeletben, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi

rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendeletben, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendeletben, valamint a helyi jelentőségű természeti értékek védelméről szóló 24/2006. (VIII. 14.) rendeletben - foglaltaknak maradéktalanul eleget tenni, melyre vonatkozó feltételeket a haszonbérleti szerződésben is rögzíteni kell.

**4./** Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) a haszonbérleti szerződést készítse elő,
- c) a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlése érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Határidő:** az a)-b) pontban foglaltak tekintetben azonnal

a c) pont tekintetében a haszonbérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**5./** Felhatalmazza a polgármestert a haszonbérleti szerződés aláírására.

**Határidő:** a szerződés előkészítését követően azonnal

**Felelős:** a polgármester

**A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.**

Debrecen, 2023. június 15.

**Szilágyi Ferenc**  
osztályvezető